



# COMUNE DI SORENGO

COMMISSIONE DELLA GESTIONE

## **RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE**

**sul MM No. 1085 concernente la riorganizzazione degli edifici pubblici rispettivamente lo stanziamento dei seguenti crediti d'investimento:**

**Fr. 2'950'000 acquisto mapp. 339-344 a Cortivallo (Climanew) e spese di trapasso**

**Fr. 200'000 per il concorso di progetto della nuova sede amministrativa e magazzino**

Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signore e signori Consiglieri,

La Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio municipale menzionato, durante le sedute del 28 settembre, alla presenza del Sindaco On. Guido Santini, del capo dicastero finanze On. Giuseppe Gervasini, e del segretario comunale Signor Arnaldo Bernasconi, e durante una successiva riunione del 5 ottobre scorso.

Questo messaggio ha l'obiettivo di creare le premesse necessarie per la riorganizzazione degli edifici pubblici comunali, con lo scopo di aumentare l'efficienza del funzionamento dell'apparato politico – amministrativo, ma vuole definire allo stesso tempo anche le basi della pianificazione finanziaria del Comune fino all'anno 2016.

Premettendo che l'elaborazione stessa del messaggio rappresenta un ottimo lavoro di sintesi da parte del nostro Municipio in collaborazione con i servizi della Cancelleria, la nostra Commissione vuole concentrare l'attenzione dei Consiglieri sui punti salienti dello stesso, invitando tutti i colleghi a leggerne con attenzione i particolari.

Come indicato nel messaggio, la disponibilità all'acquisto di 2 fondi, per i quali viene presentata la richiesta del credito necessario, permette di progettare un nuovo orientamento, definibile storico, nell'organizzazione amministrativa, politica e scolastica, che avrà anche delle conseguenze marcate sulla vita sociale e culturale, come anche sull'attività commerciale ed aziendale nel nostro Comune. Questa nuova visione logistica è stata resa possibile a sua volta dal cambiamento di strategia sugli scenari aggregativi, che ci vede a breve / medio termine orientati verso l'autonomia comunale e dunque finalmente liberi nella potenziale realizzazione di progetti rimasti per anni nel cassetto. Le conseguenze di questi importanti cambiamenti nella politica comunale si sommano agli scenari del futuro sviluppo urbano e demografico che si prevede nella zona del Casarico, e possono essere riassunte seguendo la schematizzazione proposta dal messaggio stesso in logistiche e finanziarie, che andiamo a riassumere.

### Conseguenze logistiche:

- rinuncia al progetto di ampliamento dell'attuale palazzo scolastico – amministrativo
- insediamento sul mappale 81 di servizi parascolastici (già offerti da Agape a partire dall'anno scorso)
- acquisizione della proprietà dei mappali 339 e 344 a Cortivallo (attualmente della ditta Climanew) e costruzione nuovo stabile amministrativo
- restituzione alla scuola dell'infanzia degli spazi attualmente occupati dal Municipio e da Agape
- vendita dei rustici presenti sul mappale 713 dopo lo scorporo dal mappale 31
- rinuncia dell'acquisizione di una parte del Casarico per scopi amministrativi – logistici.

### Conseguenze finanziarie:

- l'ordine di grandezza degli investimenti a carico del Comune in relazione alla riorganizzazione prospettata è stimato in ca. 16 Milioni di franchi per il periodo 2010 - 2016
- l'ammontare degli investimenti nel periodo citato, tenendo conto anche dei progetti già approvati o in fase di realizzazione, passa complessivamente a 22 Milioni di franchi
- il Municipio intende orientarsi verso degli ammortamenti annuali straordinari
- Il Municipio intende allo stesso tempo rivedere il moltiplicatore d'imposta progressivamente verso l'alto.

La conclusione della valutazione finanziaria sulle conseguenze prodotte dalla riorganizzazione, vede comunque il Municipio sicuro sul fatto che le nostre finanze saranno in grado di sostenerne l'impatto.

La Commissione della Gestione condivide questo ultimo punto di vista ma ritiene indispensabile attirare l'attenzione del Municipio sulle seguenti considerazioni e proposte:

- le entrate fiscali del periodo 2010 - 2016 dovrebbero essere monitorate costantemente, anche attraverso delle continue proiezioni sui gettiti fiscali, per prevenire eventuali variazioni importanti rispetto alle previsioni, per ora prudenti ma allo stesso tempo ottimistiche
- l'ingente capitale proprio permetterebbe di fare da cuscinetto durante la fase realizzativa delle opere ed in attesa di un aumento del gettito fiscale a seguito del previsto marcato aumento della popolazione, in particolare legato al comparto Casarico
- gli ammortamenti annuali andrebbero invece rivisti ed orientati verso i valori minimi legali
- grazie all'insediamento nella zona Casarico, il gettito fiscale a partire dal 2016 assumerebbe particolare importanza a seguito degli investimenti fatti per le scuole ed il palazzo amministrativo, dato che verrebbero realizzati per offrire tutti i servizi ad una futura popolazione di ca. 2'100 abitanti contro gli attuali 1'600. Per logica questi nuovi nuclei familiari incrementerebbero sensibilmente il gettito fiscale coprendo di riflesso parte degli oneri finanziari che deriveranno dai previsti investimenti
- dovrebbero essere approfondite le possibilità edificatorie nei mappali 339 – 344, offerte dalla nuova riorganizzazione per valutare in maniera più mirata l'eventualità di sfruttarne una parte a reddito, offrendo in locazione degli spazi a professionisti ed aziende interessate.

Sulla base di queste considerazioni e proposte, chiediamo al Municipio di presentare al più tardi con la richiesta dei crediti per la costruzione dello stabile amministrativo un nuovo piano finanziario, che comprenda anche una valutazione del gettito fiscale a dopo realizzazione delle abitazioni nella zona Casarico.

In considerazione anche degli aspetti procedurali e pianificatori è importante sottolineare che il Municipio ha previsto di procedere seguendo uno schema a fasi fra loro concatenate, di conseguenza anche l'iter amministrativo seguirà questo percorso con la presentazione di vari messaggi associati alle opere previste in successione logica. Per questo motivo è fondamentale riportare alla vostra attenzione il fatto che le opere saranno strettamente correlate fra loro e qualsiasi ritardo procedurale, progettuale o edificatorio riguardante anche solo una singola opera, si ripercuoterà su quella successiva, dilatando i tempi di completamento della riorganizzazione generale. Senza entrare nei dettagli, lo schema di attuazione prevede 4 fasi, le prime due associate alle procedure (previste fino al 2012) e le successive due alla realizzazione delle opere (previste fino alla fine del 2016).

Eventuali ritardi porteranno gli investimenti previsti ad una distribuzione con un minore impatto sulle nostre finanze nel periodo citato ma il Municipio è invitato anche a valutare l'incidenza di eventuali costi supplementari (per esempio legati a dei possibili ricorsi) che potrebbero essere associati a questa dilatazione temporale.

Per quanto riguarda le due richieste di credito di fr. 2'950'000 e di fr. 200'000, queste rappresentano il primo passo formale della fase 1 e riguardano rispettivamente l'acquisto dei 2 mappali con una superficie complessiva di 2'557 m2 ed il credito di progettazione del nuovo edificio amministrativo. Malgrado il costo al m2 superi l'ordine di grandezza dei 1'000.- per un terreno che non è considerato appartenente ad una "zona pregiata", la mancanza di valide alternative in una posizione così favorevole per lo sviluppo di un nuovo centro amministrativo, con un facile accesso pedonale e viario, la vicinanza delle fermate dei mezzi pubblici e la possibilità di creare dei parcheggi, induce a considerare l'onere un valido investimento per il nostro Comune, finanziariamente accettabile per le casse comunali, le quali dispongono anche al momento di sufficiente liquidità per evitare eventuali richieste di crediti bancari.

La Commissione della Gestione invita perciò il Consiglio Comunale all'approvazione dei 2 crediti richiesti.

Con stima.

**Per la Commissione della Gestione**

f.to: On. Stefano Giulieri, Presidente  
On. Simonetta Santini  
On. Claudia Pelli  
On. Egidio Fumasoli  
On. Eduard Mecchia

Sorengo, 5 ottobre 2010